



PODER JUDICIÁRIO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

LAUDO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: Processo 1080857-98.2021.4.01.3400
19ª Vara Federal/SJDF
Exequente: União Federal (Fazenda Nacional)
Executado: CBL Construtora Borges Ltda. – EPP



Frederico Leonardo Mendonça Telho
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula: DF1400420

Brasília, 04 de novembro de 2025.





PODER JUDICIÁRIO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

1. Objetivo do laudo. Imóvel objeto da avaliação. Zona e Logradouro

a. Objetivo do laudo

Este laudo tem por finalidade estabelecer o valor de mercado do imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe (cf. 'mandado de reavaliação e intimação de leilão' e a 'certidão de matrícula 10262 do 2º Ofício do Registro de Imóveis'), nos termos da ordem judicial emanada pelo Juízo da 19ª Vara Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal.

b. Identificação e descrição do imóvel objeto da avaliação

O imóvel objeto deste laudo de reavaliação é descrito, de acordo com o quanto consta de sua matrícula, anexa ao mandado (**mat. 10262 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal**), como: "LOJA COM SUBSOLO Nº 69, do BLOCO 'D', da Quadra 204 (duzentos e quatro), do Setor Comercial Local Norte (SCL/NORTE), com a área útil de 74,75m², área comum de 15,57m², ou seja, a área total de 90,32m², e respectiva fração ideal de 0,0429% do Lote de terreno nº 7 (sete) que mede: 26,00m pelos lados Norte e Sul e 26,00m pelos lados Leste e Oeste, perfazendo a área de 676,00m², limitando-se com logradouros públicos por todos os lados".

Consta, ainda, da referida matrícula do imóvel (Av.3/10262; anexa ao mandado), que é proprietária do imóvel a 'CBL – Construtora Borges Ltda.', CNPJ 00.402.610/0001-11.

2. Perspectiva de mercado

Atualmente, o mercado imobiliário encontra-se estável, apresentando, porém, pelo menos no mercado imobiliário específico do Plano Piloto, certo e recente aquecimento, até mesmo justificado por recentes lançamentos, pouca oferta de área livre para construção de novos prédios comerciais e a forte alta dos preços dos materiais de construção. No entanto, é de se observar que eventual desequilíbrio entre a oferta e a procura possa, por vezes, levar à tendência de baixa nos preços, caso a oferta de imóveis à venda seja maior do que o volume de compradores dispostos ao investimento imobiliário.

3. Data da vistoria, observações do vistoriador e informações obtidas

A visita ao imóvel foi realizada em 03.11.2025, quando, então, às 16h50min, manteve contato com a Sra. Edna Braga e com o Sr. Igor de Souza, que me informaram que: **(a)** no imóvel, funcionava, no térreo, a 'Barbearia Saint Club' e, no subsolo, a 'Método Capilar Edna Braga – Tricologia Personalizada'; **(b)** eram locatários do imóvel e o alugavam diretamente da 'Imobiliária Abadia' e, por isso, nada sabiam informar sobre o paradeiro e/ou a localização do proprietário do bem; **(c) todas as benfeitorias do imóvel, inclusive mobiliário, planejados, iluminação, aparelhos de ar condicionado, divisões internas e portas foram feitas e pagas pelos locatários, motivo pelo qual serão levantadas do bem oportunamente, posto que nunca integraram aquela loja.** No local, fui autorizado a adentrar o imóvel e fotografá-lo. Nessa vistoria, pude verificar que o imóvel encontra-se em ótimo estado de conservação, revestido em cerâmica, tanto no térreo quanto no subsolo, além de que há, nas paredes, acabamento em cerâmica, pintura, gesso ou papel de parede, tudo conforme constam das fotos. No térreo, ainda, há um banheiro revestido em cerâmica.





PODER JUDICIÁRIO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

Os locatários me informaram que a metragem quadrada da loja deveria ser a que constava de sua Matrícula, qual seja 74,75m² de área útil (total do térreo mais subsolo).

Diante disso, fiz apenas a vistoria externa do imóvel, conforme registro fotográfico abaixo.

4. Registro fotográfico externo do prédio em que está inserido o imóvel penhorado



Foto da entrada/fachada da Loja no térreo, situada na lateral do Bloco D da SCLN 204.





PODER JUDICIÁRIO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

Abaixo, duas fotos: a área Loja no térreo e o banheiro existente no térreo.





PODER JUDICIÁRIO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL



Foto acima é da entrada do banheiro existente no térreo da escada de acesso ao subsolo.





PODER JUDICIÁRIO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

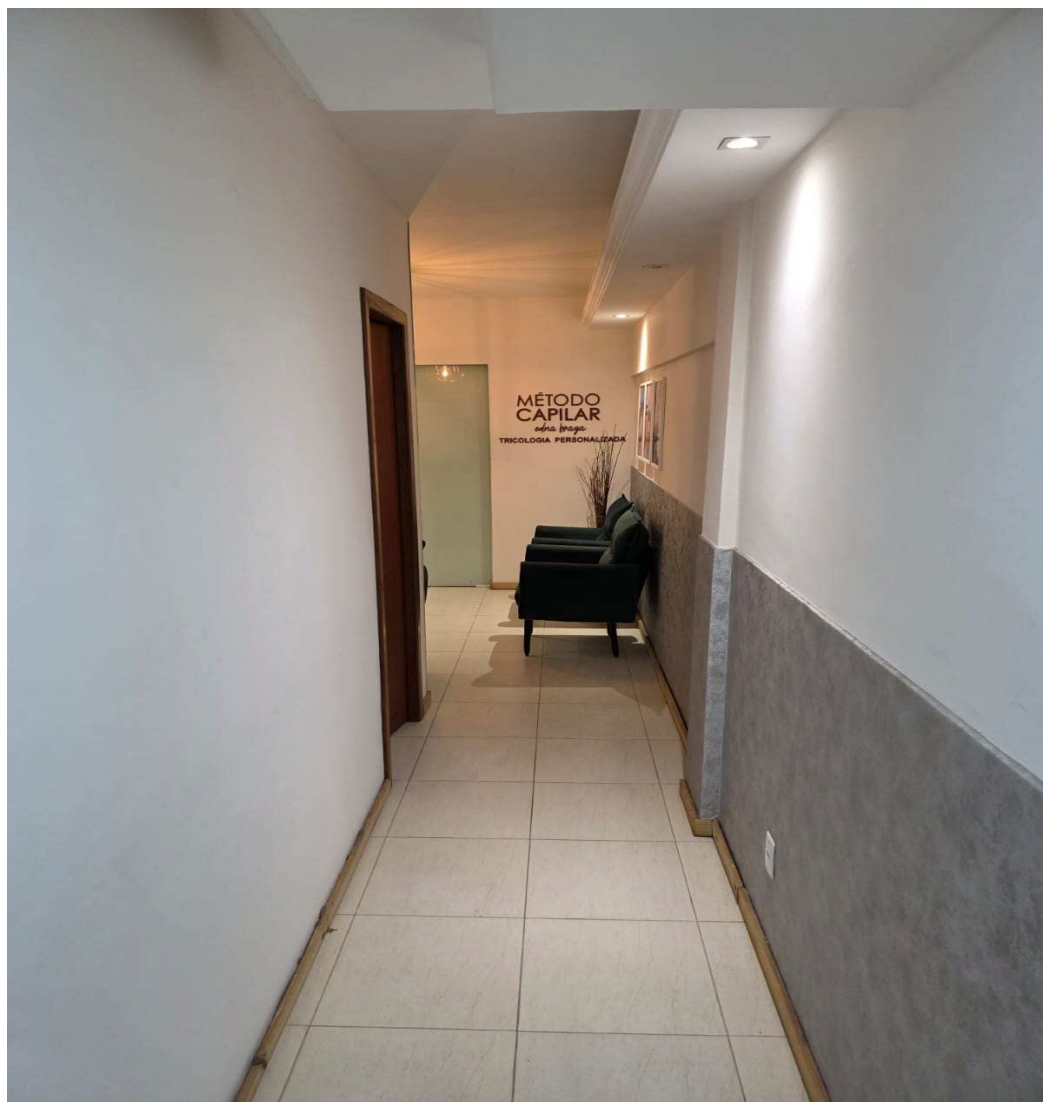


Foto acima é no subsolo, corredor de acesso à sala de espera, copa e à sala da tricologia. A área no subsolo é maior do que a área no térreo.





PODER JUDICIÁRIO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

Foto abaixo é da copa localizada no subsolo, entrada pela porta à esquerda da foto do corredor, acima.





PODER JUDICIÁRIO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

Foto abaixo é da sala de espera da Tricologia, no subsolo.





PODER JUDICIÁRIO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL



Foto acima é da sala de atendimento da Tricologia, no subsolo.





PODER JUDICIÁRIO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

5. Método avaliatório e definição do valor de mercado

O valor do imóvel será determinado por meio do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, por ser o mais indicado para avaliação de bens dessa natureza (casas/apartamentos), nos termos do que orientam as **NBR 14653-1 e NBR 14653-2, ambas da ABNT**.

Realizei, portanto, **pesquisa para levantamento dos imóveis que compõem os dados/amostras, com características semelhantes ao imóvel sob avaliação (todas são lojas térreas com saída para a rua, em quadras compatíveis àquela do imóvel em reavaliação, no mesmo bairro), a fim de que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitasse, ponderados os atributos por homogeneização, a atribuição da média e formação do valor, nos seguintes termos:**

Quadro 1- Valores dos imóveis das amostras pesquisadas, na vizinhança, utilizados para o mesmo fim e com a mesma vocação (residencial), anunciados e disponíveis para venda.

Número de Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor pedido ou vendido	Valor do m2
Imóvel 01	Loja na SCLN 107, Asa Norte. Anunciante: Unidas Consultoria e Participações Ltda. Creci 2758 Fonte: dfimoveis.com.br	30,00m²	R\$ 200.000,00	R\$ 6.666,00
Imóvel 02	Loja na SCLN 116, Asa Norte. Anunciante: TS2 Imóveis Creci: 111 Fonte: dfimoveis.com.br	31,00m²	R\$ 195.000,00	R\$ 6.290,00
Imóvel 03	Loja na SCLN 102, Asa Norte. Anunciante: SPR Imóveis Creci: 3220 fonte: dfimoveis.com.br	75,00m²	R\$ 450.000,00	R\$ 6.000,00
Imóvel 04	Loja na SCLN 116, Bloco D, Asa Norte. Anunciante: Precisa Netimóveis Creci: 9422 fonte: dfimoveis.com.br	72,00m²	R\$ 380.000,00	R\$ 5.277,00





PODER JUDICIÁRIO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

Imóvel 05	Loja na SCLN 115, Asa Norte. Anunciante: Diálogo Creci: 17843 fonte: dfimoveis.com.br	59,65,00m ²	R\$ 400.000,00	R\$ 6.705,00
--------------	--	------------------------	-------------------	--------------

Infraestrutura			
Rede de água	X	Esgoto	X
Energia	X	Iluminação Pública	X
Coleta de lixo	X	Transporte Coletivo	X
Pavimentação	X	Telefone	X

Vizinhança			
Padrão Construção	Alto	Escola	Próxima
Atividades Poluentes	Não detectada	Comércio	Próximo, na mesma Quadra.
Atividades Incômodas	Não detectada	Estacionamento	há estacionamento público externo ao longo da Quadra, tanto na Residencial como na Comercial.
Arborização/A. verde	Área com jardins e arborizada.	Trânsito	Normal

5.1 - Cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído¹

Imóvel 1	=	R\$	6.666,00	m ²
Imóvel 2	=	R\$	6.290,00	m ²
Imóvel 3	=	R\$	6.000,00	m ²
Imóvel 4	=	R\$	5.277,00	m ²
Imóvel 5	=	R\$	6.705,00	m ²

R\$ 30.938,00 m² / 5 (quantidade de amostras) = R\$ 6.187,60m²

1 Para se chegar à média do valor, divide-se o valor total de todos os imóveis componentes da tabela de amostras pelo número de amostras utilizadas.





PODER JUDICIÁRIO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

5.2 – Exclusão dos elementos discrepantes:

Para fins de verificação de discrepâncias nos valores obtidos no resultado da homogeneização entre as amostras coletadas, aplica-se 20% sobre o valor da média encontrada em relação ao metro quadrado dos imóveis paradigmas, para cima e 20% para baixo, e, a fim de encontrar a média definitiva, deve-se excluir a(s) amostra(s) cujo valor estiver acima ou abaixo dos tais 20% da média inicial encontrada, nos seguintes termos:

Valor médio inicial homogeneizado: R\$ 6.187,60m²

Aplicação para baixo do valor da média (R\$ 6.187,60 – 20%) = R\$ 4.950,08

Aplicação para cima do valor da média (R\$ 6.187,60 + 20%) = R\$ 7.425,12

Vê-se, pois, que, no caso, **não houve nenhuma amostra discrepante que mereça ser desconsiderada, o que justifica a manutenção dos cálculos para obtenção da média por metro quadrado construído do item 5.1. acima.**

5.3 - Outros fatores de redução ou majoração do valor

5.3.1 – Fator Fonte, também denominado fator oferta:

É natural e normal que o vendedor atribua preço acima do valor de mercado ou até mesmo valor acima do que deseja, enfim, na negociação final da venda, posto que a regra do mercado imobiliário é a existência da proposta e da contraproposta. A essa diferença entre o valor pedido e o valor de venda chama-se fator fonte. Geralmente, o fator fonte é aplicado à razão de 10% (dez por cento) do preço, para menor. Levando-se em consideração que os imóveis obtidos na pesquisa, como amostras, ainda aguardam finalização de venda, aplico o fator fonte, para ajustar o valor final do metro quadrado, nos seguintes termos:

Cálculo para aplicação do fator fonte: R\$ 6.187,60 – 10% = R\$ 5.568,84m²

5.3.2 – Demais fatores

Os demais fatores possíveis de aplicação não serão utilizados nesta avaliação, já que se se considerar as características do local em que estão inseridos os imóveis (paradigmas e sob avaliação), tenho por certo que eles não revelarão nenhum efeito para justificar majoração ou redução do valor do metro quadrado, bem como não vislumbro qualquer outro critério que possa acrescentar ou reduzir o preço final.

5.3.3 – Cálculo para obtenção da área total e do valor do imóvel avaliando:

Área informada do imóvel (matrícula 10262 – Loja com Subsolo nº 69) = 74,75m² x R\$ 5.568,84m² = R\$ 416.270,79.





PODER JUDICIÁRIO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

6. Resultado final da Avaliação

Esta avaliação foi realizada com grau de segurança III, tendo em vista que foi baseada em cinco amostras. Com isso, diante da metodologia utilizada e dos resultados encontrados e justificados acima, **AVALIO O IMÓVEL (Loja com Subsolo nº 69, matrícula 10262) em R\$ 416.270,79 (quatrocentos e dezesseis mil, duzentos e setenta Reais e setenta e nove centavos). Ressalto que esta avaliação se refere ao imóvel sem nenhuma das benfeitorias incluídas pelos locatários, conforme consta deste Laudo (item 3, acima).**

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Frederico Leonardo Mendonça Telho
Oficial de Justiça Avaliador Federal
DF 1400420

